

---

# **Vesa A/S**

Dynamovej 9, 2860 Søborg

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 22 34 28 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

Jürgen Sachse  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 18

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vesa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 31. maj 2019

## Direktion

Jürgen Sachse

## Bestyrelse

Lisbeth Ahrens Sachse

Christian Heinrich Sachse

Jürgen Sachse

Pernille Sachse

Niels Ulrik Heine

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vesa A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vesa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne17120

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Vesa A/S  
Dynamovej 9  
2860 Søborg

Telefon: 44911200

Telefax: 44912300

CVR-nr.: 22 34 28 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Gladsaxe

## **Bestyrelse**

Lisbeth Ahrens Sachse  
Christian Heinrich Sachse  
Jurgen Sachse  
Pernille Sachse  
Niels Ulrik Heine

## **Direktion**

Jürgen Sachse

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	12.792	29.826	18.540	40.887	16.358
Resultat før finansielle poster	12.793	29.831	18.552	40.968	17.529
Resultat af finansielle poster	-668	-846	-782	-808	-1.220
Årets resultat	9.434	23.225	13.292	32.056	10.163
<b>Balance</b>					
Balancesum	205.070	210.548	193.383	180.267	159.012
Egenkapital	149.723	155.439	134.243	125.183	89.443
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	9.065	10.621	12.937	18.941	17.279
- investeringsaktivitet	-7.910	-2.427	-4.060	-8.886	1.234
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-7.910	-5.389	-4.296	-9.339	-198
- finansieringsaktivitet	-16.851	-3.053	-5.431	-8.338	-2.654
Årets forskydning i likvider	-15.697	5.140	3.446	1.717	15.859
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	6,2%	14,2%	9,6%	22,7%	11,0%
Soliditetsgrad	73,0%	73,8%	69,4%	69,4%	56,2%
Forrentning af egenkapital	6,2%	16,0%	10,2%	29,9%	12,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at besidde kapitalandele i datterselskaber, samt lignende investeringsaktivitet.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 9.433.775, heraf værdireguleringer på DKK 118.977, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 149.723.140.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er på niveau med de tidligere udtrykte forventninger.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### Drift

Der foreligger ingen for branchen usædvanlige risici.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2019 et positivt resultat.

## Forskning og udvikling

Koncernen fortsætter sin politik med løbende at opdatere produkterne, således at alle detaljer optimeres og dermed sikrer produkter af meget høj kvalitet.

## Eksternt miljø

Koncernen opfylder gældende miljøbestemmelser. Koncernen har udarbejdet en handlingsplan for at reducere belastningen til det eksterne miljø. Dette har allerede omfattet konstruktive ændringer. Der er fokus på arbejdsprocesserne, og det vurderes løbende, om disse kan ændres, således at forholdene for de arbejdsudførende såvel som det eksterne miljø forbedres. Uddannelsen af personalet omfatter kursusaktivitet omkring miljø og sikkerhed.

Der arbejdes videre for at overholde og optimere de gældende bestemmelser, således at det kan blive til gavn for både virksomheden, de ansatte og miljøet generelt.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

# Ledelsesberetning

## Usædvanlige forhold

Moderselskabet VESA A/S er i året blevet fusioneret med det tidligere moderselskab VESA ApS ved en omvendt lodret fusion med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft til 1. januar 2018. Fusionen har ikke haft betydning for tallene i koncernregnskabet, men for moderselskabet er sammenligningstallene ikke sammenlignelige med det aflagte årsregnskab for 2017, da disse er blevet tilpasset for anvendelse af sammenlægningsmetoden. Se nærmere omtale herom under anvendt regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>68.056.652</b>	<b>65.919.023</b>	<b>-27.359</b>	<b>-50.000</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	118.977	9.706.137	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>68.175.629</b>	<b>75.625.160</b>	<b>-27.359</b>	<b>-50.000</b>
Personaleomkostninger	2	-50.768.893	-44.463.584	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.613.756	-1.330.898	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.792.980</b>	<b>29.830.678</b>	<b>-27.359</b>	<b>-50.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	4.722.056	18.943.667
Finansielle indtægter	4	179.938	36.904	457.835	346.297
Finansielle omkostninger	5	-847.494	-882.414	-225.275	-177.810
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.125.424</b>	<b>28.985.168</b>	<b>4.927.257</b>	<b>19.062.154</b>
Skat af årets resultat	6	-2.691.649	-5.759.771	-45.144	-26.066
<b>Årets resultat</b>		<b>9.433.775</b>	<b>23.225.397</b>	<b>4.882.113</b>	<b>19.036.088</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Goodwill		0	0	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	8	33.485.006	34.590.620	0	0
Investeringsjendomme	9	72.200.000	70.900.000	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	8	179.294	85.791	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	12.961.612	9.832.818	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>118.825.912</b>	<b>115.409.229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	64.403.070	67.731.013
Andre tilgodehavender	11	7.220	7.220	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.220</b>	<b>7.220</b>	<b>64.403.070</b>	<b>67.731.013</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.833.132</b>	<b>115.416.449</b>	<b>64.403.070</b>	<b>67.731.013</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>6.352.735</b>	<b>6.363.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.775.417	17.510.927	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	6.807.378	5.725.563	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	35.504.012	22.773.657
Andre tilgodehavender		9.270.553	9.385.735	3.988.419	5.861.619
Selskabsskat		498.432	0	163.161	60.078
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	8.904
Periodeafgrænsningsposter	13	624.176	539.854	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.975.956</b>	<b>33.162.079</b>	<b>39.655.592</b>	<b>28.704.258</b>
<b>Værdipapirer</b>	14	<b>17.800</b>	<b>21.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.890.761</b>	<b>55.584.770</b>	<b>31.027.817</b>	<b>44.994.093</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>86.237.252</b>	<b>95.131.221</b>	<b>70.683.409</b>	<b>73.698.351</b>
<b>Aktiver</b>		<b>205.070.384</b>	<b>210.547.670</b>	<b>135.086.479</b>	<b>141.429.364</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.369.000	1.369.000	1.369.000	1.369.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	53.648.598	56.976.542
Overført resultat		132.692.479	137.510.367	79.043.881	80.533.822
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.500.000	1.000.000	2.500.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>135.061.479</b>	<b>141.379.367</b>	<b>135.061.479</b>	<b>141.379.364</b>
Minoritetsinteresser		14.661.661	14.059.991	0	0
<b>Egenkapital</b>	15	<b>149.723.140</b>	<b>155.439.358</b>	<b>135.061.479</b>	<b>141.379.364</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	12.231.537	12.514.445	0	0
Andre hensættelser	18	1.282.472	1.503.173	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.514.009</b>	<b>14.017.618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.536.901	23.374.950	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>21.536.901</b>	<b>23.374.950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	1.835.770	1.782.019	0	0
Kreditinstitutter		225.221	142.300	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.827.915	2.796.404	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.922.423	4.473.442	25.000	50.000
Selskabsskat		0	1.321.890	0	0
Anden gæld		6.485.005	6.554.426	0	0
Periodeafgrænsningsposter	20	0	645.263	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.296.334</b>	<b>17.715.744</b>	<b>25.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.833.235</b>	<b>41.090.694</b>	<b>25.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>205.070.384</b>	<b>210.547.670</b>	<b>135.086.479</b>	<b>141.429.364</b>
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	0	137.510.366	2.500.000	141.379.366	14.059.999	155.439.365
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	-3.950.000	-6.450.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-8.700.000	0	-8.700.000	0	-8.700.000
Årets resultat	0	0	3.882.113	1.000.000	4.882.113	4.551.662	9.433.775
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.369.000</b>	<b>0</b>	<b>132.692.479</b>	<b>1.000.000</b>	<b>135.061.479</b>	<b>14.661.661</b>	<b>149.723.140</b>



# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	33.679.223	28.424.188	2.500.000	65.972.411	0	65.972.411
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden	0	23.297.319	52.109.636	0	75.406.955	0	75.406.955
Korrigeret egenkapital 1. januar	1.369.000	56.976.542	80.533.824	2.500.000	141.379.366	0	141.379.366
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	0	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-8.700.000	0	-8.700.000	0	-8.700.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-8.050.000	8.050.000	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.722.056	-839.943	1.000.000	4.882.113	0	4.882.113
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.369.000</b>	<b>53.648.598</b>	<b>79.043.881</b>	<b>1.000.000</b>	<b>135.061.479</b>	<b>0</b>	<b>135.061.479</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		9.433.775	23.225.397	4.882.113	19.036.088
Reguleringer	21	7.852.985	-1.774.958	-4.909.472	-19.086.088
Ændring i driftskapital	22	-2.759.961	-6.917.679	-10.882.156	-5.911.736
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>14.526.799</b>	<b>14.532.760</b>	<b>-10.909.515</b>	<b>-5.961.736</b>
Renteindbetalinger og lignende		179.940	-1.053.118	457.836	346.297
Renteudbetalinger og lignende		-846.769	-881.783	-225.274	-177.810
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>13.859.970</b>	<b>12.597.859</b>	<b>-10.676.953</b>	<b>-5.793.249</b>
Betalt selskabsskat		-4.794.879	-1.977.342	-139.323	-98.349
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>9.065.091</b>	<b>10.620.517</b>	<b>-10.816.276</b>	<b>-5.891.598</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.910.461	-5.389.117	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1	0	0	-1.165.537
Salg af materielle anlægsaktiver		0	2.962.449	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	0	0	5.961.619
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	8.050.000	12.040.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-7.910.462</b>	<b>-2.426.668</b>	<b>8.050.000</b>	<b>16.836.082</b>
Tilbagebetaling af gæld til reakreditinstitutter		-1.784.298	-1.734.572	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		82.922	-360.625	0	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	-50.000
Minoritetsinteresser		0	1.041.764	0	0
Betalt udbytte		-15.150.000	-2.000.000	-11.200.000	-1.800.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-16.851.376</b>	<b>-3.053.433</b>	<b>-11.200.000</b>	<b>-1.850.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-15.696.747</b>	<b>5.140.416</b>	<b>-13.966.276</b>	<b>9.094.484</b>
Likvider 1. januar		55.606.028	50.466.244	44.994.093	35.899.609
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-720	-632	0	0

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Likvider 31. december</b>		<b>39.908.561</b>	<b>55.606.028</b>	<b>31.027.817</b>	<b>44.994.093</b>
Likvider specificeres således:					
Likvide beholdninger		39.890.761	55.584.770	31.027.817	44.994.093
Værdipapirer		17.800	21.258	0	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>39.908.561</b>	<b>55.606.028</b>	<b>31.027.817</b>	<b>44.994.093</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af ændret afkastkrav	118.977	9.706.137	0	0
	<b>118.977</b>	<b>9.706.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	45.351.483	40.023.827	0	0
Pensioner	4.058.448	3.541.126	0	0
Andre omkostninger til social sikring	389.866	250.095	0	0
Andre personaleomkostninger	969.096	648.536	0	0
	<b>50.768.893</b>	<b>44.463.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.594.836	2.580.166	0	0
Bestyrelse	230.000	200.000	0	0
	<b>2.824.836</b>	<b>2.780.166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>83</b>	<b>79</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.613.756	4.293.347	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-2.962.449	0	0
	<b>4.613.756</b>	<b>1.330.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	316.444	346.289
Andre finansielle indtægter	132.947	29.904	105.787	8
Valutakursreguleringer	35.604	0	35.604	0
Vautakursgevinster	11.387	7.000	0	0
	<b>179.938</b>	<b>36.904</b>	<b>457.835</b>	<b>346.297</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	847.378	880.363	225.275	177.810
Valutakurstab	116	2.051	0	0
	<b>847.494</b>	<b>882.414</b>	<b>225.275</b>	<b>177.810</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2.974.557	4.357.646	45.144	26.066
Årets udskudte skat	-282.908	1.402.125	0	0
	<b>2.691.649</b>	<b>5.759.771</b>	<b>45.144</b>	<b>26.066</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.000.000
Ned- og afskrivninger 31. december	7.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	49.268.238	1.778.495	23.607.619
Tilgang i årets løb	0	139.110	6.591.329
Afgang i årets løb	0	0	-261.163
Kostpris 31. december	49.268.238	1.917.605	29.937.785
Ned- og afskrivninger 1. januar	14.677.618	1.692.704	13.774.801
Årets afskrivninger	1.105.614	45.607	3.462.535
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-261.163
Ned- og afskrivninger 31. december	15.783.232	1.738.311	16.976.173
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>33.485.006</b>	<b>179.294</b>	<b>12.961.612</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	36.938.709
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	1.181.023
Kostpris 31. december	<u>38.119.732</u>
Værdireguleringer 1. januar	33.961.291
Årets værdireguleringer	118.977
Værdireguleringer 31. december	<u>34.080.268</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>72.200.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	<b>Koncern</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	72.200.000	70.900.000
Stigning i markedsleje	1-2%	1-2%
Diskonteringsfaktor	2,3	2,3

## Noter til årsregnskabet

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor i intervallet 1,7 % - 2,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 2,30 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	1,8	2,3	2,8
Dagsværdi	92.300.000	72.200.000	59.300.000
Ændring i dagsværdi	20.100.000	0	-12.900.000



## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.988.676	11.345.374
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	7.765.796	0
Afgang i årets løb	0	-590.902
Kostpris 31. december	<u>10.754.472</u>	<u>10.754.472</u>
Værdireguleringer 1. januar	33.679.223	55.443.618
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	23.297.319	0
Årets afgang	0	-1.876.088
Årets resultat	4.722.056	15.449.011
Udbytte til moderselskabet	-8.050.000	-12.040.000
Værdireguleringer 31. december	<u>53.648.598</u>	<u>56.976.541</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>64.403.070</u></b>	<b><u>67.731.013</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg Store Kongensgade	1.000.000	51%	8.110.793	1.384.592
Ejendomsanparts-selskabet Akemi	67C, 1264 København Hørkær 5, 2730	200.000	100%	31.471.470	408.356
Gladsaxe Klip og Buk A/S*	Herlev	1.000.000	41%	16.245.990	6.838.889
Ejendommen Dynamovej 9 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg Dynamovej 9,	500.000	100%	17.725.277	1.450.541
Ingeniørfirmaet Lytzen A/S	2860 Søborg	1.000.000	80%	5.511.202	-808.659

Som følge af rettigheder tilknyttet aktieklasser besidder VESA A/S bestemmende indflydelse i Gladsaxe Klip & Buk A/S, som derfor er behandlet som en tilknyttet virksomhed.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>
	Andre tilgodehaver DKK
Kostpris 1. januar	7.220
Kostpris 31. december	7.220
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.220</b>

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>12 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af igangværende arbejder	15.447.721	22.026.243	0	0
Modtagne acontobetalinge	-8.640.343	-16.300.680	0	0
	<b>6.807.378</b>	<b>5.725.563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnemeter.

## 14 Værdipapirer

Obligationer	17.800	21.258	0	0
	<b>17.800</b>	<b>21.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 13.690 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16 Resultatdisponering</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte	8.700.000	0	8.700.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.500.000	1.000.000	2.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	4.722.056	8.701.680
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.551.662	4.721.488	0	0
Overført resultat	-4.817.887	16.003.909	-9.539.943	7.834.408
	<b>9.433.775</b>	<b>23.225.397</b>	<b>4.882.113</b>	<b>19.036.088</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	10.232.289	9.991.333	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.364.925	1.951.412	0	0
Låneomkostninger	-7.182	-7.707	0	0
Grundejernes investeringsfond og hensættelse til vedligeholdelse	504.186	460.424	0	0
Periodeafgrænsningsposter	137.319	118.767	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	216	0	0
	<b>12.231.537</b>	<b>12.514.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Andre hensættelser

Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 600 (2016 TDKK 1.750) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer. For investeringsejendomme er hensat til lovpligtig indvendig vedligeholdelse.

Grundejernes investeringsfond inv. vedl. hold.	982.472	903.173	0	0
Garantiforpligtelser	300.000	600.000	0	0
	<b>1.282.472</b>	<b>1.503.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 19 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Morderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	14.645.390	16.199.515	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.891.511	7.175.435	0	0
Langfristet del	21.536.901	23.374.950	0	0
Inden for 1 år	1.835.770	1.782.019	0	0
	<b>23.372.671</b>	<b>25.156.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>				
Finansielle indtægter	-179.938	-36.904	-457.835	-346.297
Finansielle omkostninger	847.494	882.414	225.275	177.810
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.493.780	-8.380.239	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-4.722.056	-18.943.667
Skat af årets resultat	2.691.649	5.759.771	45.144	26.066
	<b>7.852.985</b>	<b>-1.774.958</b>	<b>-4.909.472</b>	<b>-19.086.088</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger	10.380	-1.351.625	0	0
Ændring i tilgodehavender	-6.315.446	-905.682	-10.857.156	-5.911.736
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-220.701	-1.088.043	0	0
Ændring i leverandører m.v.	3.765.806	-3.572.329	-25.000	0
	<b>-2.759.961</b>	<b>-6.917.679</b>	<b>-10.882.156</b>	<b>-5.911.736</b>

## Noter til årsregnskabet

23	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK

### Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	87.598.840	86.642.475	0	0
---	------------	------------	---	---

Koncernen har stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev i ejendommen Hørkær 5 for Gladsaxe Klip og Buk A/S' engagement med Danske Bank. Ejerpantebrevet udgør kr. 6.600.000.

Endvidere er der stillet sikkerhed i investeringsejendommene Sølvgade 94, Trepkasgade 1 / Ryesgade 59 og Folkvarsvej 24 - 26 for Ejendomsanpartsselskabet Akemi's prioritetsgæld på kr. 20.250.104.

#### Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelse	2.988.000	2.987.784	0	0
---------------------	-----------	-----------	---	---

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.321. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 24 Nærtstående parter

	Grundlag
Jürgen Sachse, Orøvej 22, 3140 Ålsgårde	Hovedaktionær

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesa A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Som følge af fusion imellem Vesa ApS og Vesa A/S er sammenligningstallene korrigeret for moderselskabet. Sammenligningstallene er korrigeret for resultatopgørelsen med samlede indtægter for DKK 8.492.272, balancen er forøget med DKK 75.431.955 og egenkapitalen med DKK 85.975.770. Fusionen har ikke haft betydning for koncernregnskabet.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Vesa A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncern-

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger,



# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives linært over den økonomiske levetid, der er vurderet til 7 år.

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 24. april 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Ejendomsmægler Lundgaard / Erhverv ApS.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastkravet er fastsat i intervallet 1,7 til 2,5 % for de 3 ejendomme.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Forbedringer bygninger	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og moderselskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$